Un Lugar Llamado Casa

Estrategias para viviendas a precios razonables y accesibles

Folleto Dos

Propiedad de Vivienda

Consejo de Planeación del Gobernador de Indiana para las Personas con Discapacidades
Y
Centro de Vida y Carreras Comunitarias
Instituto de la Discapacidad y la Comunidad de Indiana
Centro para la Excelencia de la Universidad de Indiana
Universidad de Indiana

Este material fue producido con la ayuda de la Autoridad Financiera de Vivienda de Indiana bajo la Ley Nacional de Vivienda a Precios Razonables de 1990, según su enmienda, utilizando los fondos del Programa de la Ley de Asociaciones para Inversión (HOME por sus siglas en inglés) asignados por HUD (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de E.E.U.U.)

Este material fue reimpreso y traducido al español con la ayuda de los Servicios de Protección y Defensa de Indiana.

Un Lugar Llamado Casa, Estrategias para viviendas a precios razonables y accesibles comprende una serie de cinco folletos. La serie completa contiene:

Folleto 1: Viviendas de Alquiler
Folleto 2: Propiedad de Vivienda
Folleto 3: Modificaciones de Vivienda
Folleto 4: Vivienda Justa
Folleto 5: El Plan Consolidado

Copias del Folleto 2: Propiedad de Vivienda y otros títulos en esta serie se encuentran disponibles de:

Center on Community Living and Careers
Indiana Institute on Disability and Community
Indiana's University Center on Excellence
Indiana University
2853 East Tenth Street
Bloomington, Indiana 47408-2696
(812) 855-6508

El Centro de Vida y Carreras Comunitarias (Center on Community Living and Careers) es uno de siete centros ubicados en el Instituto de la Discapacidad y la Comunidad de Indiana (Indiana Institute on Disability and Community), en la Universidad de Indiana en Bloomington. El trabajo del Instituto de Indiana abarca el periodo de vida completo, desde el nacimiento hasta la edad avanzada, y trata áreas de tópicos que incluyen:

- Niños pequeños y familias
- Inclusión escolar
- Transición
- Empleo
- Vida comunitaria
- Envejecimiento
- Autismo
- Información y referencias
- Estudios de planeación y políticas
- Tecnología y adaptaciones tecnológicas
- Perspectivas individuales y familiares

El Instituto de la Discapacidad y la Comunidad de Indiana busca cumplir su misión con el apoyo de la Universidad de Indiana y los fondos de agencias federales y estatales, y el de fundaciones.

Autora: Deborah McCarty
Contribuidores: Margaret Gilbride & Mary Held
Diseño y Presentación: Sheryl J. Rader

Todos los materiales desarrollados por el Instituto de Indiana se encuentran en formatos alternativos y están disponibles bajo solicitud.

Derechos de Reproducción Reservados© 2003 - Universidad de Indiana

Tabla de Contenido

Introducción.....1

¿Cuáles son los primeros pasos para una persona que esta considerando propiedad de vivienda?.....1

¿Cómo puede una persona con ingresos bajos comprar una vivienda?.....2

¿Qué agencias en Indiana administran los fondos HOME y CDBG?.....3

¿Cuál es la función de la Autoridad Financiera de Vivienda de Indiana?.....3

¿Qué es el Programa de Propiedad de Vivienda de la Sección 8?.....5

¿Cuál es la función de la oficina de Desarrollo Rural del Departamento de Agricultura de E.U.?.....6

¿Qué áreas geográficas son consideradas rurales?.....6

¿Qué programas de propiedad de vivienda están disponibles a través del Desarrollo Rural?.....6

¿Existen otros programas que ayuden a crear oportunidades para la propiedad de vivienda para personas con bajos ingresos?.....7

¿Qué si un propietario de vivienda necesita hacer reparaciones a la vivienda?.....8

Resumen.....9

Recursos Adicionales.....9

Referencias.....9

Propiedad de Vivienda

Introducción

En la última década ha habido un énfasis elevado en las oportunidades para propiedad de vivienda para personas con ingresos bajos y moderados. Los ciudadanos estadounidenses han experimentado la tasa más alta de propiedad de vivienda en nuestra historia de la nación. Personas con bajos ingresos y discapacidades también se han beneficiado de estas oportunidades así como las organizaciones de vivienda se han unido con la comunidad discapacitada para tratar las barreras para ser propietarios de viviendas. Aunque algunos caminos se han hecho, las personas con discapacidades continúan siendo el grupo menos servido en la industria de hipotecas y préstamos. Se estima que el siete (7) por ciento de personas que reciben el Ingreso Suplementario del Seguro Social (SSI por sus siglas en inglés) son propietarios de viviendas comparado a un promedio del 66% de todos los Estadounidenses. Son necesarios los esfuerzos concertados para expandir las opciones para propiedad de vivienda para personas con bajos ingresos y discapacidades.

Muchas personas pueden ser propietarias de viviendas exitosas si las barreras para ser dueños de viviendas son removidas. Frecuentemente los obstáculos incluyen ingresos bajos, recursos de ingreso de empleos no estables, historial de crédito deficiente, y las regulaciones de Medicaid y SSI que prohíben a las personas el ahorrar suficientes fondos para el pago inicial. Algunas veces los obstáculos incluyen la falta de servicios de apoyo (Ej. personal de cuidado personal) que permitiría a una persona vivir en su propia vivienda.

A pesar de estas barreras, las personas con discapacidades se están convirtiendo en propietarios de viviendas en comunidades en toda Indiana. La intención de este folleto es la de introducir ciertos recursos de subsidio claves y programas de viviendas a precios razonables que pueden hacer accesible la puerta para propiedad de vivienda.

¿Cuáles son los primeros pasos para una persona que esta considerando propiedad de vivienda?

Los primeros pasos hacia propiedad de vivienda deben hacerse por el comprador de vivienda potencial. La persona debe considerar si ser propietario de vivienda es verdaderamente una posibilidad deseada por la persona. ¿Está la persona preparada para hacer el compromiso a largo plazo a una vivienda? ¿Está la persona preparada para envolverse en el proceso complejo y que típicamente requiere mucho tiempo cuando un comprador compra una vivienda? ¿Puede la persona costear los gastos del mantenimiento de vivienda y buen cuidado?

Los compradores potenciales deben analizar sus ingresos, deudas, y presupuesto del hogar, y determinar cuanto pueden conseguir prestado. Muchos asuntos financieros diferentes pueden requerir atención particular, incluyendo:

- La determinación del ingreso presente y futuro;
- Resolver deudas sobresalientes;
- Establecer o restaurar el valor del crédito;
- Hacer un presupuesto del hogar;
- Establecer un plan de mantenimiento de vivienda;
- Identificar a prestamistas, y;
- Localizar subsidios para modificaciones de construcción para el acceso.

Una persona no tiene que calcular esto sola. Existe un número programas de educación y consejería para compradores de viviendas para ayudar al comprador de primera vez. Los programas típicamente consisten en una combinación de clases de grupos en varios aspectos de propiedad de vivienda (Ej. Inspecciones, trabajando con un agente de bienes raíces, mantenimiento de vivienda) y juntas individuales con un asesor para propiedad de vivienda.

Asesores para los que quieren ser propietarios de vivienda trabajan de uno a uno con personas para ofrecer guía a través del proceso de compra de casa, y ayudan a tratar las barreras para ser propietarios de vivienda. Estos asesores tienen conocimiento acerca de los requisitos financieros de hipotecas y conectan a los compradores con los prestamistas, agentes de bienes raíces, consejeros de crédito, y otros envueltos en el proceso de la compra de vivienda. Idealmente, una persona con un ingreso bajo trabaja con un asesor para propiedad de vivienda para asegurarse que los productos de hipotecas de vivienda sean a precios razonables, la ayuda del pago inicial y la vivienda de buena calidad sea asegurada.

Existe un número de agencias de asesoría y educación para propiedad de vivienda aprobadas por HUD y FannieMae que son gratis en toda Indiana. Para localizar la agencia más cercana a usted póngase en contacto con HUD o FannieMae de la siguiente manera:

Para agencias aprobadas por HUD:
Llame al (800) 7Fannie (732-6643) o consulte el sitio web: www.homepath.com

¿Cómo pueden personas con bajos ingresos costear la compra de una vivienda?

La primera barrera para propiedad de vivienda para personas con discapacidades es el ingreso bajo. La compra de una vivienda incluye un número de costos incluyendo el pago inicial, la casa en sí, y los costos de cierre. La mayoría de personas con ingresos bajos no pueden costear la compra de una vivienda sin alguna ayuda financiera. Muchos programas de viviendas a precios razonables subsidiadas por el gobierno - tales como HOME, CDBG, Propiedad de Vivienda de la Sección 8 y Desarrollo Rural tienen éxito en ayudar a las personas a llegar a ser propietarios de viviendas. Lo siguiente es una descripción breve de varios programas de viviendas a precios razonables y subsidios.

Programa de Asociación para Inversiones en Vivienda (HOME)

El programa de asociación para inversiones en vivienda, HOME, es el programa de vivienda federal más grande disponibles exclusivamente para crear viviendas nuevas a precios razonables. Debido a que el programa HOME puede ayudar a hogares por debajo del ingreso medio del área, la mayoría de personas con discapacidades en necesidad de ayuda de vivienda (propiedad o alquiler) cualifican para este programa.

El programa HOME puede ayudar a expandir las oportunidades de propiedad de vivienda para personas con discapacidades proporcionando cantidades substanciales para ayuda del pago inicial, reduciendo las tasas de interés en hipotecas o reduciendo los costos reales del desarrollo de nuevas viviendas subsidiando el costo de construcción, todo esto crítico para el éxito de los esfuerzos de propiedad de vivienda.

Estos fondos también pueden ser utilizados para:

- Reparación de viviendas, incluyendo el hacer accesible el medio ambiente;
- Construir, comprar, y renovar las viviendas de alquiler;
- Proporcionar subsidios de alquiler (conocida como asistencia al alquiler basada en el inquilino) para hogares elegibles.

Susidio de Bloque de Desarrollo Comunitario

El programa de subsidio de bloque de desarrollo comunitario (CDBG por sus siglas en inglés) es otro programa de vivienda federal controlado por oficiales de vivienda estatales y locales. El fondo de CDBG puede ser proporcionado a agencias sin fines de lucro, promotores inmobiliarios, arrendatarios, y otras agencias como subsidio o como préstamo que tiene que ser pagado. Por lo menos el setenta (70) por ciento de los fondos CDBG deben ser utilizados para el beneficio de personas de ingresos bajos a moderados para:

- Proporcionar viviendas decentes;
- Proporcionar un medio ambiente de vivienda adecuado, y;
- Expandir oportunidades económicas.

Las actividades relativas a la propiedad de vivienda pueden incluir:

- Renovación de vivienda (préstamos y subsidios a propietarios de vivienda, arrendatarios, organizaciones sin fines de lucro, promotores inmobiliarios);
- Construcción de viviendas nuevas, y;
- Hacer las edificaciones accesibles para las personas con discapacidades o para personas de edad avanzada.

¿Qué agencias en Indiana administran los fondos HOME y CDBG?

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) proporciona los fondos de HOME y CDBG al estado y a las comunidades locales para subsidiar una variedad de actividades, incluyendo propiedad de vivienda. En Indiana, los fondos de HOME son asignados a la Autoridad Financiera de Vivienda de Indiana (IHFA), y ambos fondos, de HOME y CDBG van a un número de gobiernos de grandes ciudades, conocidos como "comunidades con derecho". Los fondos CDBG para el estado son asignados al Departamento de Comercio de Indiana (IDOC), el cual a su vez transfiere una porción de los fondos al IHFA para programas de vivienda.

La IHFA, el IDOC y gobiernos de ciudades grandes asignan los fondos HOME y CDBG en bases competitivas a entidades que administran programas de vivienda y desarrollo económico.

Para una lista completa y actualizada de los subsidios HOME de HUD para las ciudades y estados consulte el sitio Web: **www.hud.gov/offices/cpd/affordablehousing/programs/home/index.cfm** (haga clic en el enlace de HOME grants).

Comunidades con Derecho

Ambos fondos, los de HOME y CDBG son asignados a los estados y ciudades metropolitanas elegibles y condados urbanos, llamados "comunidades con derecho". Las comunidades con derecho son municipalidades Típicamente con poblaciones de más de 50,000 y condados urbanos con poblaciones de más de 200,000. Las comunidades con derechos reciben subsidios directamente de HUD que pueden ser utilizados para expandir viviendas a precios razonables y oportunidades económicas, principalmente para beneficiar a personas con de ingresos bajos a moderados.

Las comunidades con derecho de Indiana incluyen: Anderson, Bloomington, East Chicago, Elkart, Evansville, Ft. Wayne, Gary, Goshen, Hammond, Kokomo, Indianapolis, Lafayette, Lake County, Mishawaka, Muncie, New Albany, South Bend, Terre Haute, and West Lafayette. Las unidades de gobiernos locales administran los fondos de HOME y CDBG en estas comunidades.

Comunidades sin Derecho

Para comunidades que no reciben fondos de HOME o CDBG directamente de HUD, la Autoridad Financiera de Vivienda de Indiana y el Departamento de Comercio de Indiana reciben dinero federal para dirigirlo a las áreas sin derecho. La Autoridad Financiera de Vivienda de Indiana es responsable de asignar los fondos HOME y los fondos CDBG para las actividades de vivienda a las comunidades sin derecho.

¿Cuál es la función de la Autoridad Financiera de Vivienda de Indiana?

La Autoridad Financiera de Vivienda de Indiana (IHFA) es una casi una agencia estatal, operando como una organización de desarrollo de la comunidad y también como un banco. Supervisa el uso del dinero de HOME y CDBG para los proyectos de viviendas a precios razonables en todas las comunidades sin derecho de Indiana.

La IHFA también financia hipotecas residenciales y el desarrollo de viviendas de alquiler. Ningún dólar de impuesto estatal o ingreso estatal es utilizado para subsidiar este programa.

La IHFA y las Organizaciones de Viviendas de Desarrollo Comunitario

Un porcentaje de HOME de la IHFA (y el de una comunidad con derecho) debe ser reservado para proyectos propios, desarrollados o patrocinados por las organizaciones de desarrollo de vivienda comunitaria (CHDOS por sus siglas en inglés). Las CHDOS son organizaciones de vivienda sin fines de lucro con base comunitaria que reúnen requisitos federas específicos y desarrollan propiedad de viviendas a precios razonables y oportunidades de vivienda de alquiler. Las CHDOS son importantes recursos para viviendas a precios razonables en comunidades en toda Indiana.

Para una lista de organizaciones de viviendas a precios razonables o las CHDOS certificadas por la IHFA consulte el sitio web: **www.in.gov/ihfa/county/county/htm**

¿Qué son los Programas de Hipotecas Residenciales de la IHFA?

La IHFA tiene varios programas para compradores por primera vez incluyendo: el Programa de Primer Vivienda, y el Programa de Primer vivienda/Plus. Además existe un producto de hipoteca de FannieMae llamado HomeChoice que está diseñado para reunir las necesidades únicas de algunos de los compradores de viviendas con discapacidades.

El Programa de la Primer Vivienda

La IHFA ofrece a los compradores de vivienda por primera vez una tasa de interés por debajo del mercado a través de uno de sus prestamistas participantes. Este programa puede ser utilizado en conjunto con financiamiento convencional, de Desarrollo Rural, y FHA/VA. La tasa de interés varía de tiempo a tiempo pero es generalmente la mitad de un punto por debajo de la tasa del mercado. Una tasa de interés más baja ayuda a más prestatarios a calificar para una hipoteca.

El Programa de Primer Vivienda/PLUS

El Programa de Primer Vivienda/PLUS ofrece a los compradores por primera vez una hipoteca primera de tasa de interés por debajo de la del mercado a través de uno de sus prestamistas participantes, además de la ayuda al pago inicial. La combinación de tasas de interés más bajos y ayuda al pago inicial ayuda a los prestatarios con ingresos bajos a convertirse en compradores de vivienda por primera vez.

Existen límites de ayuda al pago inicial basados en el ingreso del comprador, y en el precio de venta o valor de tasación de la vivienda (el que sea más bajo). Todos los solicitantes deben reunir las pautas de ingreso establecidas por HUD, cuyos fondos son utilizados para hacer el pago inicial. Las personas con ingresos bajos pueden calificar para ayuda al pago inicial que es el cinco (5) por ciento del precio de venta o valor de tasación de la vivienda, hasta un máximo de $3500. Las personas con muy bajos ingresos pueden calificar para la ayuda al pago inicial de el diez (10) por ciento del precio de venta o del valor de tasación de la vivienda, hasta un máximo de $7500.

La ayuda al pago inicial es en la forma de una segunda hipoteca que no lleva interés ni pagos. Si el prestatario reside en la vivienda por cinco (5) años eñ préstamo es perdonado.

El Programa HomeChoice

El programa HomeChoice de FannieMae es un préstamo singular de hipoteca de familia designado a reunir las necesidades de la evaluación de hipoteca para personas de ingresos bajos a moderados y con discapacidades, o que tienen miembros de familia con discapacidades viviendo con ellos. El prestatario o la persona viviendo en el hogar debe de satisfacer la definición de discapacidad de la Ley de Americanos con Discapacidades o ser reconocida como discapacitada por la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa de 1988.

Las características únicas de la hipoteca de HomeChoice incluyen flexibilidad en las áreas de fuente del pago inicial, el establecimiento de crédito, y la fracción de deuda sobre ingreso del prestatario. Los prestamistas dan consideración especial a ingreso de fuentes diferentes al salario, incluyendo beneficios de discapacidad (SSI y SSDI), pagos de ingreso suplementario del estado, ingreso de fondos de necesidades especiales y vales para propiedad de vivienda de la Sección 8.

Para prestatarios con discapacidades que sean elegibles para el programa de HomeChoice el límite de ayuda al pago inicial es de diez (10) por ciento del precio de venta o el valor de tasación de la vivienda, lo que sea menos. La ayuda al pago inicial puede exceder el límite máximo de $7,000 ofrecido a través del programa Primera Vivienda/ PLUS. En Indiana, HomeChoice está disponible a través de un número de prestamistas participantes.

Para más información de HomeChoice póngase en contacto con: Fannie Mae Consumer Resource Center (800) 732-6643, o con la Autoridad Financiera de Vivienda de Indiana, en el Departamento de Familia al: (800) 872-0371

¿Quién es elegible para un préstamo de IHFA?

Las personas que son elegibles para un préstamo de la Autoridad Financiera de Vivienda de Indiana (IHFA) incluyen:

Compradores de vivienda por primera vez, a menos que la vivienda este ubicada en un condado objetivo;
Hogares cuyos ingresos son de bajo a moderado, y;
Personas que pueden cualificar para una hipoteca.

La IHFA define a un comprador por primera vez como alguien que no ha tenido un interés de propiedad en su residencia principal por los últimos tres años. (Contratos de terrenos constituye un interés de propiedad). La IHFA no requiere que la persona sea un comprador por primera vez, si planea comprar una casa en un condado objetivo. Toda persona que vive en la vivienda es considerada un miembro del hogar. Los miembros no necesitan ser familiares.

Para determinar si una persona u hogar cualifica financieramente para un préstamo IHFA, cualquier ingreso que entra al hogar es considerado. Esto incluye los salarios de tiempo extra y de medio tiempo, Seguro Social, manutención de los hijos, etc.

¿Puede un prestatario cualificado comprar cualquier casa con un préstamo IHFA?

Las propiedades que son elegibles para compra son:
Viviendas para una sola familia;
Viviendas con un precio de venta que no exceda el límite de viviendas del condado en las cuales están ubicadas.

Para información en el precio de venta o límite de adquisición para una vivienda en un condado específico consulte el sitio Web: **www.indianahousing.org** **(haga clic** en "Buying a Home" (comprando una casa), haga clic en "Limits and Lenders" (Límites y Prestamistas)).

Para más información de los programas de familia de la IHFA llame al: (800) 872-0371
La línea de Información y tasa de interés: (800) 227-4452

¿Qué es el programa de Propiedad de Vivienda de la Sección 8?

Programa de Propiedad de Vivienda de la Sección 8

Los reglamentos de HUD que entraron en vigencia en el 200 y el 2001 permiten que los vales de elección de vivienda de la Sección 8, (conocidos también como vales basados en el inquilino), sean aplicados hacia la compra de una vivienda. A través de este programa, los hogares pueden utilizar sus pagos de ayuda de vivienda hacia los gastos de propiedad de vivienda. Para las personas con discapacidades, esta ayuda puede ser disponible por el tiempo de existencia de la hipoteca.

Una agencia de vivienda pública (conocida también como Autoridad de Vivienda Pública o PHA por sus siglas en inglés) tiene la alternativa de ofrecer la opción de propiedad de vivienda. En el 2002, las PHAs de Indiana que tuvieron los programas de propiedad de vivienda de la Sección 8 activos incluyen:

Fort Wayne
Goshen
Indianápolis
Lafayette

Michigan City
La Administración de la Familia y Servicio Social de Indiana (PHA estatal)

Si la PHA que sirve su comunidad no ofrece actualmente el programa de propiedad de vivienda, existen vías para la participación ciudadana en la identificación de las necesidades y prioridades de vivienda de una comunidad. HUD requiere que las PHAs respondan a las necesidades de la comunidad y aseguren que existen oportunidades para la participación pública en el desarrollo del Plan de la PHA.

Para más información del Plan de la Agencia de Vivienda Pública consulte el folleto en esta serie de viviendas a precios razonables, titulado, Un Lugar Llamado Casa, Estrategias para Viviendas a Precios Razonables y Accesibles: Folleto Dos, Viviendas de Alquiler.

Para más información del Plan de la Agencia de Vivienda Pública aprobada por HUD en su comunidad consulte el sitio Web **www.hud.gov/offices/pih/pha/index.cfm** **(haga clic en "Approved Plans" (Planes Aprobados)).**

Para más información en el programa de vales de elección de vivienda de la Sección 8 consulte el sitio Web **www.tacinc.org** para la publicación, *Section 8 Made Simple: Using the Housing Choice Voucher Program to Assit People with Disabilities*

¿Cuál es la función de la oficina de Desarrollo Rural del Departamento de Agricultura de E.U.?

Existen dos fuentes principales de subsidios federales para viviendas a precios razonables en las comunidades rurales: HUD y los recursos de la oficina de Desarrollo Rural del Departamento de Agricultura de E.U. Aunque HUD administra la mayoría de programas federales de viviendas a precios razonables (Ej. HOME, CDBG), ninguno de estos programas se enfoca exclusivamente en áreas rurales. Los fondos del Desarrollo Rural son utilizados exclusivamente en áreas rurales y pueden ser recursos valuables para expandir las opciones de viviendas a precios razonables para personas que viven en áreas no metropolitanas, incluyendo a las personas con discapacidades.

¿Qué áreas geográficas son consideradas rurales?

No existe una definición uniforme de "rural", sin embargo para los programas de vivienda del Desarrollo Rural del Departamento de Agricultura de E.U., un área rural se define como:

...situada en campo abierto que no es parte de o esta asociada con un área urbana, o; un pueblo, villa, ciudad, o lugar, (incluyendo el área poblada densamente inmediatamente adyacente), que reúne una de las siguientes descripciones:

Una población de 2,500 o menos y no es parte de o esta asociada con un área urbana.
Una población de 10,000 o menos si es de carácter rural.
Una población de 20,000 o menos, ubicada fuera de un área metropolitana reconocida por HUD, y tenga una falta seria de crédito de hipoteca para los hogares de bajos a moderados ingresos.

¿Qué programas de propiedad de vivienda están disponibles a través Desarrollo Rural?

Desarrollo Rural ayuda a los compradores de viviendas de bajos a moderados ingresos ofreciéndoles, préstamos directos y garantizados. Lo siguiente es una descripción breve de cada uno:

Préstamos directos de viviendas de una sola familia (Referidos como Préstamos Directos en la Sección 502)

Los préstamos directos de la Sección 502 son utilizados principalmente para ayudar a las personas con bajos ingresos a comprar una vivienda en áreas rurales. Se proporciona financiamiento a tasas razonables y no hay pago inicial o requisito de seguro de hipoteca privada.

Los pagos de hipoteca están basados en el ingreso ajustado del hogar. Para compradores cualificados la tasa de interés puede ser modificada por un subsidio de ayuda. Para los hogares de ingresos más bajos esto puede resultar en un 1% tasa de interés.

Prestamos de Vivienda Rural Garantizados (Sección 502)

El propósito del programa de préstamos de vivienda rural garantizados es para permitir a los residentes rurales que no tengan vivienda adecuada poder comprar una vivienda. Los solicitantes cualificados no podrían obtener crédito de hipoteca a través de financiamiento convencional sin una garantía del Desarrollo Rural. No obstante, los compradores de viviendas deben ser capaces de costear los pagos de hipoteca, incluyendo impuestos y seguro, y tener historial de crédito razonable.

Los fondos de préstamos garantizados pueden ser utilizados para construir, reparar, renovar o reubicar una vivienda, o para comprar y preparar sitios, incluyendo el proveer instalaciones de agua y alcantarillado. Los prestamos para viviendas manufacturadas están disponibles si el hogar reúne las normas establecidas por Desarrollo Rural y HUD.

Los prestamistas son aprobados por Desarrollo Rural para ofrecer el programa de préstamo garantizado.

Para más información póngase en contacto con Desarrollo Rural al (317) 290-3100, o consulte el sitio web: **www.ruraldev.usda.gov**

¿Existen otros programas que ayuden a crear oportunidades para la propiedad de vivienda para personas con bajos ingresos?

Sí. Este folleto no abarca todo completamente. Los programas adicionales y recursos que pueden ser instrumentos para crear oportunidades de viviendas a precios razonables incluyen, pero no se limitan a, el banco de préstamos de vivienda federal, Habitat for Humanity y la Alianza de vivienda en Indiana. Lo siguiente es una descripción breve de cada uno:

Banco de Préstamos de Vivienda Federal

El Banco de Préstamos de Vivienda Federal (FHLB por sus siglas en inglés) de Indianápolis es uno de los doce bancos de préstamos de vivienda federal regionales, regulados por el Comité Financiero de Vivienda Federal. Los FHLBs son bancos de Mayoreo que proporcionan fondos flexibles a bajos costos a las instituciones prestamistas miembros. El FHLB ofrece dos programas a través de sus bancos miembros y/o promotores inmobiliarios: el Programa de Vivienda a Precios Razonables y el Programa de Ahorro de Vivienda. Estos fondos de vivienda a precios razonables pueden ser utilizados en conjunto con otros programas de vivienda a precios razonables (HOME, Desarrollo Rural), y por lo tanto son muy útiles para personas con bajos ingresos interesadas en propiedad de vivienda.

Se debe hacer notar que los compradores de viviendas individuales no trabajan directamente con el FHLB, en lugar de esto, deben trabajar con bancos miembros y promotores inmobiliarios para tener acceso a los siguientes programas de FHLB.

Programa de Viviendas a Precios Razonables

El propósito del Programa de Viviendas a Precios Razonables (AHP por sus siglas en inglés) es el de apoyar la creación y preservación de viviendas para personas y familias con más bajos ingresos. El programa apoya la propiedad de vivienda reduciendo la tasa de interés o el principal en hipotecas de largo plazo y cubriendo el pago inicial y costos de cierre. Las solicitudes para los fondos de AHP son enviadas por un banco miembro en asociación con un promotor inmobiliario sin fines de lucro, con fines de lucro o de gobierno.

El Programa de Ahorros de Vivienda

El propósito del Programa de Ahorros de Vivienda es el de proporcionar fondos para el pago inicial, costos de cierre, o ayuda de rehabilitación o reparación en conjunto con la compra de una persona o rehabilitación de una vivienda existente que está habitada por el propietario. Los bancos miembros del FHLB administran estos fondos.

Para más información póngase en contacto con: FHLB de Indianápolis al: (317) 465-0371 o consulte el sitio web: **www.fhlbi.com**

Habitat for Humanity

Habitat for Humanity (Habitat) en un ministerio de vivienda Cristiana ecuménico sin fines de lucro. A través de trabajo voluntario y donaciones de dinero y material deducibles de impuesto, Habitat construye y renueva casas simples y decentes con la ayuda de las familias propietarias. Para la oficina más cercana póngase en contacto con:

La línea de ayuda internacional de Habitat for Humanity (800) 422-4828 Ext. 2552

La Alianza de Vivienda en Indiana

La Alianza de Vivienda en Indiana (Back Home in Indiana Alliance) es una coalición de organizaciones federales, estatales y locales relacionadas con vivienda, defensa y discapacidad. Fue formada para aumentar las oportunidades para propiedad de vivienda, y viviendas de alquiler individualizadas y dispersas, a precios razonables y accesibles para personas con discapacidades en Indiana. La misión de esta alianza es la de:

- Crear oportunidades para personas con discapacidades para ser dueñas o alquilar sus propias casas;
- Apoyar a las personas a ejercitar control sobre las decisiones que afectan a sus vidas;
- Facilitar la provisión de servicios determinados adecuados e individuales, y ayudar a satisfacer las necesidades de los propietarios de viviendas.
- Separar los servicios de vivienda y apoyo, y;
- Evaluar en bases continuas los resultados de propiedad de vivienda.

La alianza (Back Home)ha ayudado a más de 130 individuos y familias a adquirir viviendas a precios razonables (de propiedad y de alquiler). Los compradores de vivienda han sido ayudados a tener acceso a un número de programas de viviendas a precios razonables, incluyendo los fondos de HOME de la IHFA y el Programa de Familia, HomeChoice de FannieMae, Desarrollo Rural, los fondos del Banco de Préstamos de Vivienda Federal y Habitat for Humanity. La vivienda de alquiler individualizada ha sido asegurada a través de la dedicación de los vales de elección de vivienda de la Sección 8 para personas con discapacidades, y a través de viviendas de alquiler a precios razonables desarrolladas con HOME y los créditos por impuesto de vivienda de bajo ingreso.

Back Home ofrece un boletín que se enfoca en las oportunidades de viviendas a precios razonables y en las personas con discapacidades. Para más información póngase en contacto con:

Back Home in Indiana Alliance
Indiana Institute on Disability and Community
2853 E. 10th St.
Bloomington, IN 47408-2696
(812) 855-6508
Dirección electrónica: **dlmccart@indiana.edu**

¿Qué si un propietario de vivienda necesita hacer reparaciones a la vivienda?

Los propietarios de vivienda pueden tener acceso a un número de fondos de viviendas a precios razonables para ayudarles con el costo de reparaciones de la vivienda. Las dos fuentes principales de ayuda son los subsidios de HOME y del Desarrollo Rural.

Los recursos de HOME pueden ser proporcionados a compradores elegibles para subsidiar las reparaciones, rehabilitación, o reconstrucción de sus viviendas. Por ejemplo, las localidades pueden hacer que los subsidios de HOME disponibles a las personas con discapacidades para ayudarles con reparaciones generales a sus viviendas, tales como un techo nuevo. El programa HOME puede también ayudar a hacer las viviendas accesibles para las personas con impedimentos físicos o sensoriales, incluyendo la instalación de rampas para sillas de ruedas, modificaciones de cocinas y baños.

El Desarrollo Rural administra un programa que es conocido como el programa de Préstamo para Reparaciones de la Sección 504. Este programa provee subsidios para reparaciones para aquellas familias que se encuentran en una categoría de ingreso muy bajo, sean propietarios de una vivienda de una sola familia ubicada en un área rural, y no

puedan obtener ayuda financiera de alguna otra fuente de subsidio o crédito. Estos prestamos pueden ser utilizados para mejorar o modernizar viviendas y hacer las viviendas accesibles para personas con discapacidades.

Resumen

Actualmente solamente un pequeño porcentaje de personas con discapacidades son propietarios de viviendas. La disponibilidad de los susidios de HOME, Desarrollo Rural, del Banco de Préstamos para Vivienda Federal, y los fondos de otros programas, que pueden proporcionar cantidades substanciales de ayuda al pago inicial, reducir la tasa de interés en hipotecas, o reducir el costo real del desarrollo de viviendas nuevas; están siendo mejor conocidos por las personas con bajos ingresos y discapacidades, por sus partidarios. En adición, en los últimos pocos años los productos de hipotecas nuevas designadas para personas con discapacidades, tales como la Hipoteca de HomeChoice de FannieMae y los nuevos reglamentos que permiten que los vales de elección de vivienda de la Sección 8 sean utilizados para la ayuda de propiedad de vivienda, motivan a más personas con discapacidades a perseguir la meta de propiedad de vivienda.

Para información adicional o ayuda relacionada a la propiedad de vivienda para personas con discapacidades en Indiana póngase en contacto con:

Back Home in Indiana Alliance
(Alianza de Vivienda en Indiana)
Center on Community Living & Careers
(Centro de Vida y Carreras Comunitarias)
Indiana Institute on Disability and Community
(Instituto de la Discapacidad y la Comunidad de Indiana)
Teléfono: 812-855-6508
Correo electrónico: **dlmccart@indiana.edu**
Se prefieren peticiones por correo electrónico.

Recursos Adicionales

Fannie Mae & the National Home of Your Own Alliance. (1998). A Home of your Own Guide. Autor: Washington D.C.

Indiana Housing Finance Authority, Cingery/PSI & Southern Indiana Rural Development Project, Inc. (1998). Live the Dream…Own a Home. Autor: Indianapolis, IN.

U.S. Department of Housing & Urban Development. (2001). Indiana Housing Services and Programs Resource Guide. Autor: Indianapolis, IN.

Sitios web:

HUD: **http://hud.gov**

Autoridad Financiera de Vivienda de Indiana
http://www.indianahousing.org

Coalición Nacional de Vivienda de Bajos Ingresos:
http://www.nlichc.org

Referencias

Governor's Planning Council for People with Disabilities, Indiana Housing Finance Authority & Indiana Institute on Disability and Community. (2002, Fall). Conference Presentations: A Place to Call Home: Strategies for Affordable and Accesible Housing. Indianapolis, IN.

Legal Update. (1999). Assisting People with Disabilities to Parchase a Home. Wisconsin Realtors Association. Madison, WI.

NAMI. (2002). A Housing Toolkit: Information to help the public mental health community meet the housing needs of people with mental illnesses. Arlington, VA. Autor

News from Back Home. (2000, Spring). Special Edition on Funding for Homeownership. Back Home in Indiana Alliance, 3. 1-16.

Opening Doors: A Housing Publication for the Disability Community. (2001, December). HUD's HOME Program: Can it Really Work for People with Disabilities? Technical Assistance Collaborative, Inc. & the Consortium for Citizens with Disabilities Housing Task Force. Boston, MA.

Opening Doors: A housing Publication for the Disability Community. (2002 September). Rural Housing Challenges: Meeting the Housing Needs of People with Disabilities in Rural Communities. Technical Assistance Collaborative, Inc. & The Consortium for Citizens with Disabilities Housing Task Force. Boston, MA

Anotaciones

La Traducción e impresión de esta publicación fue posible a través de fondos federales por medio de subsidios del Departamento de Educación de EE.UU., la Oficina de Educación Especial y la Administración de Servicios de Rehabilitación, (25%) y la Administración de Niños y Familias, la Administración de Discapacidades del Desarrollo dentro del Departamento de Salud y Servicios Humanos de E.U. (75%). Este contenido es la sola responsabilidad del subsidiado y no representa necesariamente los puntos de vista del gobierno federal o estatal.

Center on Community Living and Careers
Indiana Institute on Disability and Community
Indiana's University Center for Excellence
Indiana University
2853 East Tenth Street